Nota vooroverleg, zienswijzen en wijzigingen

Ontwerpbestemmingplan Bangert Oosterpolder fase 5a Zuid

April 2023

Zaaknummer 1913022

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Vooroverleg
3. Zienswijze en beantwoording
4. Wijzigingen in het bestemmingsplan Bangert Oosterpolder fase 5a Zuid

Bijlagen

a. Geanonimiseerde zienswijze
b. Reactie vooroverleg Omgevingsdienst
c. Reactie vooroverleg Veiligheidsregio
d. Reactie vooroverleg Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

1. Inleiding

Exploitatiemaatschappij West Friesland (EWF) heeft een plan ontwikkeld voor de invulling van de locatie fase 5a zuid in Bangert en Oosterpolder. Het plan voorziet in 94 grondgebonden woningen met bijbehorende openbare ruimte. Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld om dit plan planologisch gezien mogelijk te maken. Daarnaast is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de architectuur en de openbare ruimte.

Ter inzage ligging
Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan lagen van 11 november tot en met 22 december 2022 voor iedereen ter inzage. De kennisgevingen daarvan zijn gepubliceerd in het Hoorns Nieuwsblad en in de Staatscourant. De ontwerpen zijn ook geplaatst op de website van de gemeente en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

2. Vooroverleg

Als onderdeel van de maatschappelijke uitvoerbaarheid en rekening houdend met de bestuurlijke zorgvuldigheid moet bij een herziening van het bestemmingsplan het bestuursorgaan overleg voeren met elke instantie die enig belang heeft bij de planvorming. De gemeente heeft in dit geval de volgende instanties betrokken:

- De Veiligheidsregio Noord- Holland- Noord;
- De Omgevingsdienst Noord- Holland- Noord;
- Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

De Provincie Noord Holland heeft aangegeven geen individueel advies meer uit te hoeven brengen als het plan in stedelijk gebied ligt (met enkele uitzonderingen). Het plan is daarom niet los voorgelegd aan de Provincie.

De periode van vooroverleg vond tegelijkertijd met de ter inzage legging plaats.

De Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord heeft aangegeven niet schriftelijk te reageren omdat zij in een eerder stadium al hebben geadviseerd op het ontwerpbestemmingsplan.

De Veiligheidsregio Noord-Holland-Noord adviseert dat externe veiligheid niet van invloed is op het planvoornemen. Daarnaast geeft zij aan dat zij graag betrokken wordt bij verdere uitwerking van het plan voor het bepalen van de opstelplaatsen, de bluswatervoorziening en een calamiteitenontsluiting.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) geeft aan dat er in tegenstelling tot wat er in de toelichting van het plan staat niet volledig wordt voldaan aan de inrichtingseisen van het HHNK. Aanvrager en het HHNK zullen hier bij de overname nog over in gesprek gaan.
Aanvullend adviseert het HHNK om in de toelichting nog kort in te gaan op de eisen vanuit het HHNK en een vermelding dat het HHNK een sterke voorkeur heeft om natuurvriendelijke oevers re realiseren. Dit wordt aangepast in het bestemmingsplan.

3. Zienswijze en beantwoording

Er is één zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan voor Bangert Oosterpolder fase 5a Zuid. De zienswijze wordt hieronder kort inhoudelijk samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Zienswijze
Indiener geeft aan dat de wens er is om een stuk grond mee te nemen in de planontwikkeling van fase 5a zuid. Op die manier komt er geen knik in het plan en kan de grond, zoals altijd bedoeld, gebruikt worden om een woning op te bouwen die aansluit op de ontwikkeling van de woningen in fase 5a zuid. Indiener geeft aan dat dit efficiënter is en dat zij de kosten voor het bouwrijp maken voor hun rekening nemen.

Reactie gemeente
De wens van de indiener om een woning op het perceel te maken, is bekend bij de gemeente. De gemeente is geen grondeigenaar en kan niet dwingen dat de ontwikkelaar en de indiener tot overeenkomst komen. De gemeente is verder geen partij. Op 16 september 2022 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen indiener, hun adviseur en de gemeente over de (on)mogelijkheden om te ontwikkelen op hun perceel. Aangezien indiener en ontwikkelaar er privaatrechtelijk niet uitgekomen zijn, is aansluiten bij deze ontwikkeling geen mogelijkheid. Het bestemmingsplan wordt op basis van de zienswijze niet aangepast.

4. Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wijziging naar aanleiding van het vooroverleg
Toelichting:
In de toelichting worden onder de paragraaf Water de eisen van het HHNK opgenomen. Dit zijn: watergangen met een breedte van minimaal 6 meter breed, 1 meter diep en een taludhelling van ½; doorvaarbare duikers en bruggen; bochtstralen van 8 meter en om de 250 meter een locatie voor het slootvuil en een maaiboottewaterlaatplaats. Daarnaast wordt de voorkeur van het HHNK voor een natuurvriendelijke oever opgenomen.

Technische aanpassingen

Bomen
De Raad van State heeft de gemeenteraad voor het bestemmingsplan Rozenbuurt opgedragen een herstelbesluit te nemen waarin de bomennorm publiekrechtelijk geborgd is. Deze borging wordt ook meegenomen in het bestemmingsplan voor Bangert Oosterpolder fase 5a zuid. Hier komen onderstaande aanpassingen uit voort.

Toelichting
Paragraaf 3.4.5. wordt als volgt aangepast:
Uit het Bomenbeleidsplan volgt dat de gemeente voor nieuwe bouwlocaties een bomennorm hanteert. Dat houdt in dat voor nieuwbouw 1,3 bomen per woning geplant zal moeten worden. Binnen Bangert Oosterpolder fase 5a zuid t worden maximaal 94 woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat er maximaal 122 bomen zouden moeten worden geplant.
In de anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is dit reeds conform beleid overeengekomen. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is vervolgens vastgelegd dat het gebruik van de woningen alleen is toegestaan indien in het openbaar toegankelijk gebied 1,3 bomen per gerealiseerde woning wordt geplant en in stand worden gehouden. Het plangebied zal gefaseerd worden bebouwd. Binnen 18 maanden na de eerste gerealiseerde woning binnen zo'n fase, dienen de bomen in de desbetreffende fase te zijn geplant. Deze termijn van 18 maanden is voldoende om bomen in het juiste (plant)seizoen te kunnen planten.
Mocht het aantal vereiste bomen aantoonbaar niet kunnen worden geplant binnen het plangebied of binnen de aangegeven termijn, kan het bevoegd gezag afwijken van deze norm en dient een financiële vergoeding per niet gerealiseerde boom betaald aan de gemeente. Hierbij dient aangetoond te worden waarom dit aantal niet kan worden gerealiseerd. Dit is afhankelijk van de stedenbouwkundige invulling, ruimtelijke kwaliteit en inrichting van het groen in het plangebied. De gemeente gebruikt de financiële vergoeding voor nieuwe aanplant van bomen binnen de gemeente. Met deze vergoeding worden dus elders binnen en door de gemeente de bomen alsnog aangeplant.

Regels
- Artikel 6.3.2 wordt toegevoegd waarbij er een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen.

6.3.2 Voorwaardelijke verplichting aanplant bomen

a. Het gebruik van gronden zoals genoemd in artikel 6.1 sub a is alleen toegestaan indien per gerealiseerde woning in het openbaar toegankelijk gebied van het plangebied 1,3 bomen per woning worden geplant. Deze bomen dienen volledig in stand te worden gehouden. Deze bomen dienen uiterlijk binnen een termijn van 18 maanden na de ingebruikname van de gronden onder artikel 7.1 in zijn geheel te zijn geplant;

b. Indien het planten van het aantal onder a vereiste bomen aantoonbaar niet (tijdig) binnen het plangebied gerealiseerd kan worden, kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder a en dient een financiële vergoeding per niet gerealiseerde boom betaald te worden aan de gemeente Hoorn. Deze vergoeding dient binnen een door het bevoegd gezag vast te stellen redelijke termijn betaald te zijn aan de gemeente.

- Artikel 6.3 Specifieke gebruiksregels wordt aangepast naar artikel 6.3.1 Algemeen.

Stikstof: Aeriusberekening
Op 26 januari 2023 is het rekeninstrument voor het maken van Aeriusberekeningen geactualiseerd. Vanaf deze datum is de AERIUS Calculator versie 2022 in de Regeling natuurbescherming voorgeschreven als het te gebruiken instrument voor toestemmingverlening. Daarnaast is de zogenaamde bouwvrijstelling, waarbij er geen vergunningplicht was voor de bouwfase, vervallen. De Raad van State heeft zich daar op 2 november 2022 over uitgesproken.
Voor dit plan houdt dit in dat er nieuwe berekeningen zijn gemaakt en ter toetsing zijn voorgelegd aan de Omgevingsdienst.

Toelichting:
De tekst in de toelichting is aangepast en geactualiseerd aan de hand van de nieuwe regels en berekeningen.

Bijlagen bij de toelichting: De nieuwe berekeningen zijn toegevoegd in de bijlagen.

Natuur
Toelichting:
De Quickscan Wet natuurbescherming voor het plangebied is aangevuld met informatie over de invloed van het plan op het leefgebied van vleermuizen en vogels. Deze aanvullingen zijn akkoord bevonden door de Omgevingsdienst. De aanvullende informatie is opgenomen in de toelichting.

Bijlagen bij de toelichting:
De aangepaste Quickscan is toegevoegd bij de bijlagen van het bestemmingsplan

Toevoegen bestemming Groen in zuidoostelijk deel van het plangebied
Naar aanleiding van een ruimtelijke opgave om het bouwblok zuidoostelijk in het plangebied beter in te passen in het stedenbouwkundig plan, is ervoor gekozen om de geplande parkeerplaatsen iets anders te positioneren. Dit heeft verdere invloed op de openbare ruimte, waardoor er nog aanpassingen op de verbeelding van het bestemmingsplan nodig zijn. Er wordt een extra stuk met de bestemming Groen bestemd.

Verbeelding
De verbeelding is aangepast. Een stuk grond heeft de bestemming Groen in plaats van Verkeer gekregen om speelvoorzieningen op die locatie mogelijk te maken.

Bijlagen

a. Geanonimiseerde zienswijze



mededeling

Het getekende vlak betreft een stuk grond dat (nog) in bezit is van mijn moeder [redacted] Dit deel moet meegenomen worden in de planontwikkeling van fase 5a Zuid. Dan komt er

in de planontwikkeling van fase 5a Zuid. Dan komt er geen afwijkende knik in het plan en kan ik de grond, zoals altijd bedoeld is geweest bij de verkoop van het land waar fase 5a Zuid nu wordt gebouwd, gebruiken om een woning te bouwen, die vanzelfsprekend aansluit op de ontwikkeling van de woningen in fase 5a Zuid.
Graag uw medewerking om alsnog de grond die in ons bezit is mee te nemen in de ontwikkeling van fase 5a Zuid. Ook het stuk grond wat in ons bezit is, valt onder het bestemmingsplan Bangert Oosterpolder zoals door de gemeenteraad vastgesteld. Bij het nu niet meenemen van de grond in dit plan, zal na afronding van het plan ook alsnog worden gebouwd op dit stuk grond.

Het is efficiënter om dit stuk grond gelijk mee te ontwikkelen. De kosten voor het bouwrijp maken van de grond nemen wij vanzelfsprekend zelf voor onze rekening.

b. Reactie vooroverleg Omgevingsdienst

Onderwerp: RE: Zaak nr. 381223 ABR Bangert en Oostpolder, Hoorn concept bestemmingsplan realiseren 94 woningen

Hallo,

Ja dat klopt, we zullen niet schriftelijk reageren. Alle onderdelen zijn in een eerder stadium akkoord bevonden.

Met vriendelijke groet,

Adviseur Ruimte en Milieu



Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN)

T
E
W www.odnhn.nl

Aanwezig ma-di-wo-do-vr

c. Reactie vooroverleg Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Van:
Verzonden: maandag 10 oktober 2022 13:42
Aan:
Onderwerp: RE: 3.1.1. Wettelijk vooroverleg Bangert en Oosterpolder- fase 5a Zuid

Hoi,

Dank voor de herinnering! In de toelichting staat vermeld dat het plan aan de inrichtingseisen van HHNK voldoet.
Dat is niet helemaal kloppend. De bochtstralen van 8 meter worden niet overal behaald en op een locatie is er pas na 350 meter een locatie om slootvuil neer te leggen. Daar moeten we bij de overname dus nog over in gesprek.

Tevens zou er nog iets gemeld moeten worden over wat de eisen inhouden: watergangen met een breedte van minimaal 6 meter breed, 1 meter diep en een taludhelling van ½; doorvaarbare duikers en bruggen; bochtstralen van 8 meter; om de 250 meter een locatie voor het slootvuil en een maaiboottewaterlaatplaats. Daarbij zouden we willen dat er nog iets wordt opgenomen over de sterke voorkeur van het hoogheemraadschap om natuurvriendelijke oevers te realiseren.

Op het perceel van Westerblokker 45 is een kleine watergang gelegen (stukje doodlopende watergang) die nu ook in het plan wordt opgenomen, ik neem echter aan dat deze niet wordt meegeteld als compensatie? Dit is namelijk een al bestaande particuliere sloot. Ook is dit geen sloot die wij gaan onderhouden in de toekomst.



Met vriendelijke groet,

Regioadviseur

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Bezoekadres: Stationsplein 136, 1703 WC Heerhugowaard
Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

d. Reactie vooroverleg Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Op 24 augustus 2022 heeft u Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VRNHN) in de gelegenheid gesteld te adviseren op het ontwerp bestemmingsplan Bangert en Oosterpolder fase 5a Zuid in Hoorn. Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van een woonwijk met 94 woningen.

Conclusie
Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, hogedruk aardgastransportleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid is niet van invloed op het planvoornemen.

Toelichting
Om een adequate inzet te kunnen plegen is het van belang dat een gebouw bereikbaar is en er waterwinning in de nabijheid van het gebouw aanwezig is. Het toetsingskader hiervoor is de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021.

Een woning dient tot op 40 meter benaderd te kunnen worden door het brandweervoertuig, dit is de opstelplaats. Op de stedenbouwkundige schets (paragraaf 2.2 toekomstige situatie) is geen maatvoering aangegeven waaruit blijkt of aan deze voorwaarde wordt voldaan.

VRNHN wil graag betrokken worden bij de verdere uitwerking van het planvoornemen voor het bepalen van de opstelplaatsen, de bluswatervoorziening en de calamiteitenontsluiting.

BRANDWEER

Veiligheidsregio
Noord-Holland Noord

Graag ontvangen wij een korte terugkoppeling van uw bevindingen ten aanzien van het advies en/of een afschrift van uw besluit. Voor vragen of een andere toelichting kunt u contact met mij opnemen.